

Roj: **SAP Z 71/2026 - ECLI:ES:APZ:2026:71**Id Cendoj: **50297370042026100006**Órgano: **Audiencia Provincial**Sede: **Zaragoza**Sección: **4**Fecha: **09/01/2026**Nº de Recurso: **416/2024**Nº de Resolución: **10/2026**Procedimiento: **Recurso de apelación. Juicio ordinario**Ponente: **ANTONIO ANGOS ULLATE**Tipo de Resolución: **Sentencia****SENTENCIA Nº 000010/2026**

Ilmos/as. Sres/as.

Presidente

D. JUAN IGNACIO MEDRANO SANCHEZ

Magistrados

Dª. MARIA JESUS DE GRACIA MUÑOZ

D. ANTONIO ANGÓS ULLATE (Ponente)

En Zaragoza, a 09 de enero del 2026.

La SECCION Nº 4 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ZARAGOZA, compuesta por los Ilmos. Sres. Magistrados que al margen se expresan, ha visto en grado de apelación el **Rollo Civil de Sala nº 0000416/2024**, derivado del *Procedimiento Ordinario (Arrendamientos - 249.1.6) nº 0000348/2023 - 0*, del Sección Civil del Tribunal de Instancia de Zaragoza . Plaza nº 21; siendo parte *apelante*, los demandantes, **D. Artemio y D. Matías** , representados por la Procuradora Dª ANA CRISTINA CORTES CARBONEL y asistidos por el Letrado D ALEJANDRO URIEL CHAVERRI; parte *apelada*, los demandados, **D. Martin y Dña. Carolina** , representados por la Procuradora Dª FABIOLA BADAL BARRACHINA y asistidos por la Letrada Dª LAURA ESTER GARCÍA MORENO.

Siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. **D. ANTONIO ANGÓS ULLATE**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Se aceptan los de la sentencia apelada.

SEGUNDO.-Con fecha 15 de marzo del 2024, el referido Sección Civil del Tribunal de Instancia de Zaragoza. Plaza nº 21 dictó Sentencia en Procedimiento Ordinario (Arrendamientos - 249.1.6) nº 0000348/2023 - 0, cuyo fallo es del siguiente tenor literal:

"**DESESTIMO** la demanda interpuesta por DON Artemio y DON Matías frente DON Martin y DOÑA Carolina y en consecuencia ABUELVO a dicha parte demandada de la pretensión frente a ella formulada

Con imposición de costas a la parte actora."

TERCERO.-Notificada dicha resolución, fue apelada en tiempo y forma por la representación procesal de la parte demandante, D. Artemio y D. Matías .

CUARTO.-La parte apelada, D. Martin y Dña. Carolina , evacuó el traslado para alegaciones, oponiéndose al recurso de apelación y solicitando su desestimación, interesando la confirmación de la sentencia de instancia.

QUINTO.-Admitida dicha apelación y remitidos los autos a la Audiencia Provincial, previo reparto, correspondieron a esta Sección CUARTA, en donde se formó el Rollo de Apelación Civil nº 0000416/2024,

habiéndose señalado el día 19 de diciembre de 2025 para su deliberación y fallo, con observancia de las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO:1. Los **actores** interponen recurso de apelación contra la sentencia que *desestima su demanda y les impone las costas*. Con el recurso solo se cuestiona el pronunciamiento sobre las **costas**, de acuerdo con el siguiente *petitum*: *"SUPlico dicte resolución por la que, estimando el presente recurso, dicte nueva Sentencia por la que acuerde la no imposición de las costas procesales causadas en el procedimiento de primera instancia"*. Se alega en el recurso que *"el presente procedimiento presentaba suficientes dudas de hecho y de derecho que justificarían la no imposición de las costas procesales"*.

2. Tales dudas se justifican así en el recurso:

(1) Las *de hecho*: «Ni mis mandantes firmaron el contrato, ni contrataron al profesional que lo redactó, ni conocen a los arrendatarios, por lo que nunca pudieron conocer la "voluntad" las partes en relación con la plasmación del derecho previsto en el art. 9.3 de la LAU, pues les vino "heredada"./ Es más, en el acto del juicio fue donde se aclaró por parte de Letrado Sr. Piazuero, la intención de las partes, y la farragosa y equívoca redacción de la cláusula discutida».

(2) Las *de derecho*: «En el mismo sentido, sometemos al criterio de la Sala las dudas de derecho que genera la redacción de la cláusula transcrita en el contrato: / **SEGUNDA**.- *El presente contrato de arrendamiento entrará en vigor el uno de enero de 2021 y tendrá una duración de UN AÑO, a partir de la fecha de inicio del arrendamiento, con la facultad del arrendatario para su renovación anual hasta el plazo máximo de CINCO AÑOS que establece el art. 9.1 de la LAU 29/94 reformado por el Real Decreto Ley 7/2019 de 1 de marzo. Dicha renovación no tendrá lugar si los arrendatarios hacen constar su renuncia por escrito con 30 días de antelación al plazo pactado O de cualquiera de sus prórrogas legales./ Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, ninguna de la partes hubiese notificado a la otra al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que los arrendatarios manifiesten a la arrendadora con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato, o el arrendador requiriera para sí o para sus descendientes el uso de la vivienda arrendada*».

SEGUNDO:1. El artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil recoge el principio objetivo del vencimiento respecto a la imposición de las costas en los procesos declarativos. Este criterio tiene carácter compensatorio, no punitivo, salvo la referencia a la *temeridad* en el apartado 2 del mismo artículo 394 a la que se va a aludir seguidamente. Por ello, se funda en la estimación o desestimación total de la demanda utilizando las siguientes expresiones en sus apartados 1 y 2, respectivamente *"las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones"*, y *"si fuere parcial la estimación o desestimación de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, a no ser que hubiere méritos para imponerlas a una de ellas por haber litigado con temeridad"*.

2. La excepción se encuentra en la concurrencia de *"serias dudas de hecho o de derecho"*, la cual exige una apreciación discrecional y razonada del Tribunal (*"salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho"*-inciso final del párrafo primero del apartado 1 del artículo 394).

3. Al tratarse de una excepción a la aplicación del principio objetivo del vencimiento, requiere una interpretación restrictiva. Así, el adjetivo empleado en plural, *"serias"*, denota el carácter importante o considerable de las dudas, por lo que han de ir más allá de las que son inherentes a todo litigio. En todo caso, las dudas deben ser objetivas, sin comprender las de naturaleza subjetiva ni las meras discrepancias argumentales entre las partes. La imprevisibilidad racional en materia de prueba de los hechos debatidos o en la aplicación de las normas jurídicas, como la existencia de interpretaciones jurisprudenciales dispares, puede constituir un parámetro válido a la hora de definir la seriedad de las dudas de hecho o de Derecho. El párrafo segundo del mismo artículo 394 asume expresamente que *"para apreciar, a efectos de condena en costas, que el caso era jurídicamente dudoso se tendrá en cuenta la jurisprudencia recaída en casos similares"*.

TERCERO:1. En el presente caso, la demanda instaba la *resolución del contrato de arrendamiento de vivienda* que vinculaba a las partes, de fecha 28 de diciembre de 2020, *"al concurrir causa de denegación de la prórroga forzosa por causa de necesidad para los propietarios, arrendadores"*. La sentencia apelada desestima la demanda con fundamento en que *en el contrato no se hizo constar expresamente que no procedería la prórroga obligatoria de cinco años por causa de necesidad del arrendador de ocupar la vivienda*, lo cual constituye un requisito ineludible para que proceda la denegación de la prórroga forzosa del plazo arrendaticio *por necesidad del arrendador*, según lo dispuesto en el artículo 9.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

2. Partiendo de todo ello, no podemos aceptar la concurrencia de las *dudas de hecho* aducidas en el recurso, dado su carácter subjetivo.

3. En cuanto a las *dudas de derecho*, el párrafo segundo de la cláusula segunda del contrato, antes transcrita, termina con la expresión "*o el arrendador requiriera para sí o para sus descendientes el uso de la vivienda arrendada*", tras copiar casi literalmente el contenido del artículo 10.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ahora bien, "requerir" el uso de la vivienda sin añadir el motivo del requerimiento ni ninguna otra circunstancia personal no puede equivaler a lo indicado en el citado artículo 9.3: *hacer constar de forma expresa la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada*. Además, en el recurso no se analiza de forma especial tal expresión contractual, como tampoco en la sentencia apelada, y con relación a la cual no se instó aclaración o complemento alguno (artículo 459, inciso final, de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

CUARTO: Sobre la base de todo ello, el recurso ha de ser desestimado. Consiguientemente, debemos imponer a la parte apelante las costas causadas en esta segunda instancia, conforme al principio objetivo del vencimiento recogido en el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al que se remite su artículo 398 en sede de apelación. Asimismo, procede disponer la pérdida del depósito constituido para recurrir, en cumplimiento del apartado 9 de la disposición adicional decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

PARTE DISPOSITIVA

FALLAMOS: 1. DESESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de los demandantes, Artemio y Matías, contra la sentencia referida, que CONFIRMAMOS íntegramente.

2. Imponemos a la parte apelante las costas de esta segunda instancia.

3. Disponemos asimismo la pérdida del depósito constituido para recurrir.

La presente sentencia no es firme. Contra ella cabe interponer **recurso de casación** en el plazo de veinte días contados desde el día siguiente a su notificación, en los términos previstos en los artículos 477 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, última redacción dada por el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio.

Así, por esta nuestra sentencia, juzgando en esta segunda instancia, lo acordamos y firmamos.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los

datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.